



TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE per il FRIULI VENEZIA GIULIA

Decreto n. 41 del 12/12/2018

Prot. n. 2024/12.12.2018

OGGETTO: Approvazione del contratto di locazione della Sede, sottoscritto da Generali Real Estate e Tribunale Amministrativo Regionale per il Friuli Venezia Giulia. Durata 1/8/2018 – 31/07/2024.

IL SEGRETARIO GENERALE

PREMESSO CHE:

- Con avviso del 19/10/2017 si pubblicizzava l'indagine di mercato per la ricerca di immobile in locazione passiva, dopo avere verificato l'indisponibilità di Sedi da parte degli Enti.
- La Società Generali Real Estate SGR S.p.A. – Servizi Real Estate Italia, presentava offerta con nota dell'1/12/2017 per l'importo, riferito al canone di locazione della Sede, di €. 117.072,00 + IVA oltre le spese accessorie, il raffrescamento e il riscaldamento.
- Per economie di spesa non è stato ritenuto di utilizzare risorse pubbliche per la locazione di cinque posti auto.
- Con nota del 25/6/2018 prot. n. 5382 l'Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Friuli Venezia Giulia, dichiarava congruo il canone di €. 113.634,00 (+ IVA) sul quale applicare la riduzione del 15% ai sensi dell'articolo 3, comma 6 del D. L. n. 95/2012.
- Con atto del 6/11/2018 prot. n. 16380 il Segretario Delegato per i Tribunali Amministrativi Regionali, in applicazione della circolare S.D.TT.AA.RR. 19/2/2016 prot. 3126, autorizzava la spesa annua di €. 96.588,90 + IVA, oltre gli oneri contrattualmente previsti in complessivi €. 29.150,00 (+ IVA) l'anno, salvo conguaglio.
- Il contratto di locazione, datato 16/11/2018 e registrato il 7/12/2018 al n. 009435 – serie 3T e codice identificativo TIP18T009435000AA, è stato sottoscritto - con firma digitale - dalle parti con decorrenza 01/08/2018, fino al 31/07/2024, con lo scopo di evitare il pagamento dell'indennità di occupazione “sine titulo”, d'importo maggiore del nuovo canone.
- Il canone pattuito con il precedente contratto di locazione, scaduto il 31/12/2017, ammontava ad €. 99.511,20 + IVA, oltre le spese contrattualmente previste (accessorie, riscaldamento, raffrescamento).
- Di fatto, i locali sono stati utilizzati con continuità e non c'è mai stata esigenza di abbandono o richiesta di rilascio da parte della proprietà. La Corte di Cassazione, Sezione 3^a civile, Sentenza 25/2/2009, n. 4484 ha stabilito che “il conduttore rimasto nella detenzione dell'immobile dopo la cessazione del contratto deve pagare l'indennità di occupazione a norma dell'articolo 1591 c.c. e non già il canone secondo le scadenze pattuite, perché, cessato il rapporto di locazione, il protrarsi della detenzione costituisce inadempimento all'obbligo di restituzione della cosa locata”.

RILEVATO CHE l'accordo è stato definito coinvolgendo il Segretariato della Giustizia Amministrativa.

ATTESO CHE:

- a) la volontà delle parti è stata sancita e che il rapporto giuridico è stato costituito per legittimare le posizioni, regolare i reciproci interessi nel rispetto delle disposizioni di legge, nonché per disciplinare le condizioni;
- b) il contratto è efficace e valido a tutti gli effetti, come pure integrabile.

ATTESO CHE la decorrenza del contratto dall'1/8/2018 è stata condivisa, accettata ed approvata dalle parti, sussistendo le condizioni.

EVIDENZIATO CHE il disposto normativo - in base al quale i contratti della P. A. devono avere termini e durata certi - è stato osservato avendo stabilito il termine iniziale (*o dies a quo*) e il termine finale (*o dies ad quem*) in base alle proposte scritte, a tutela dei reciproci interessi.

FATTO PRESENTE CHE l'azione amministrativa e contrattuale è stata condotta nell'osservanza dei principi - criteri di economicità, efficacia e trasparenza prescritti dall'articolo 1 della L. 7/8/1990, n. 241 avendo perseguito i fini determinati dalla Legge, per evidenti ragioni di pubblico interesse.

VISTI gli atti d'Ufficio relativi alla procedura di cui trattasi.

VISTA la Legge 6 dicembre 1971 n.1034 di istituzione dei Tribunali Amministrativi Regionali.

VISTA la Legge 27 aprile 1982 n.186 recante "Ordinamento della giurisdizione amministrativa e del personale di segreteria e ausiliario del Consiglio di Stato e dei Tribunali Amministrativi Regionali".

VISTO l'articolo 20 della Legge 21 luglio 2000 n.205 secondo il quale il Consiglio di Presidenza della Giustizia Amministrativa disciplina l'organizzazione, il funzionamento e la gestione delle spese del Consiglio di Stato e dei Tribunali Amministrativi Regionali.

VISTO il Regolamento recante l'esercizio dell'autonomia finanziaria da parte della Giustizia Amministrativa emanato con Decreto 6 febbraio 2012 del Presidente del Consiglio di Presidenza della Giustizia Amministrativa.

VISTA la L. 31 dicembre 2009 n. 196 recante: "Legge di contabilità e finanza pubblica" e successive modificazioni ed integrazioni.

VISTA la L. n. 392/1978 e la L. n. 431/1998.

VISTO il codice civile.

PRESO ATTO della disponibilità delle risorse finanziarie.

RITENUTO procedere con l'approvazione del contratto di locazione e l'assunzione dell'impegno di spesa.

PRECISATO CHE, allo stato attuale, l'ammontare dell'importo dell'indice di rivalutazione ISTAT, che sarà applicato dall'1/8/2019 (presumibilmente e salvo diverse disposizioni di legge), nonché l'ammontare dei conguagli a debito e/o credito per quanto concerne gli oneri accessori (Cap. 2296), il riscaldamento (Cap. 2288) ed il condizionamento (Cap. 2288), non sono noti e che, quindi, si procederà a tempo debito con una eventuale integrazione delle risorse finanziarie, salvo utilizzare quelle disponibili.

ATTTESO CHE gli oneri relativi al riscaldamento e al raffrescamento sono stati pagati, in acconto e in quanto dovuti, fino al 30/9/2018.

VISTO il DURC richiesto in data 11/11/2018 e rilevata la regolarità.

VISTA l'attestazione 17/7/2017 relativa alla tracciabilità finanziaria.

DECRETA

- 1) Recepire le considerazioni e le motivazioni in premessa esposte, formando parte del dispositivo.
- 2) Per quanto enunciato, approvare il contratto di locazione passiva datato 16/11/2018, in corso di registrazione (All. 1).
- 3) Assumere gli impegni di spesa correlati al corrente esercizio e agli esercizi futuri, derivanti da obbligo contrattuale, così come indicati nelle sottostanti tabelle A) e B)

Tabella A) cap. 2296 – incluso IVA ai sensi di legge. Durata 1/8/2018 – 31/7/2024

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	TOTALE
Canone: 96.588,90	49.099,36	117.838,46	117.838,46	117.838,46	117.838,46	117.838,46	68.739,10	707.030,76
Oneri acc.ri: 16.450,00	8.362,08	20.069,00	20.069,00	20.069,00	20.069,00	20.069,00	11.706,92	120.414,00
Aggiornamento ISTAT	Da definire	Da definire	Da definire	Da definire	Da definire	Da definire	Da definire	
TOTALE	57.461,44	137.907,46	137.907,46	137.907,46	137.907,46	137.907,46	80.446,02	827.444,76

Tabella B) cap. 2288 incluso IVA ai sensi di legge. Durata 1/8/2018 – 31/7/2024. Impegno da 1/10/2018

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	TOTALE
Riscaldamento: 7.250,00	2.211,25	8.845,00	8.845,00	8.845,00	8.845,00	8.845,00	5.159,58	51.595,83
Condizion.to: 5.450,00	1.662,25	6.649,00	6.649,00	6.649,00	6.649,00	6.649,00	3.878,59	38.785,84
TOTALE	3.873,50	15.494,00	15.494,00	15.494,00	15.494,00	15.494,00	9.038,17	90.381,67

- 4) Inviare il presente decreto all'UCBR per gli adempimenti di competenza e per il successivo inoltro alla Corte dei Conti per il controllo di legittimità.
- 5) Ottemperare agli obblighi in materia di trasparenza, se ed in quanto previsti.

Antonino Di Martino

**UFFICIO DI CONTROLLO SUGLI ATTI DELLA PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI
DEL MINISTERO DELLA GIUSTIZIA E DEL MINISTERO DEGLI AFFARI ESTERI**

0004213-19/02/2019-SCCLA-PCGEPRE-P

Oggetto: Attestazione registrazione atti pervenuti al controllo.

Si attesta che il decreto n. 41 del 12/12/2018 del Tribunale Amministrativo Regionale per il Friuli Venezia Giulia, inerente l'approvazione del contratto di locazione della Sede, sottoscritto da Generali Real Estate e Tribunale Amministrativo Regionale per il Friuli Venezia. Durata 1/08/2018 – 31/07/2024, pervenuto con posta elettronica (PEC) a questo ufficio di controllo di legittimità (prot. 0001479) è stato registrato in data 19 febbraio 2019 al n. 448.

Il Magistrato Istruttore
Cons. Luisa D'Evoli (*)

(*) Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.lgs 82/2005 CAD e s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.



CONTRATTO DI LOCAZIONE

Contratto: IN 8350 500031

TRIESTE, 16/11/2018

LOCATRICE

La GENERALI ITALIA S.P.A. società soggetta alla direzione e coordinamento della Assicurazioni Generali S.p.A. ed appartenente al Gruppo Generali, iscritto al numero 026 dell'Albo dei gruppi assicurativi, con sede legale MOGLIANO VENETO (TV), VIA MAROCCHESA, 14, capitale sociale interamente versato di 1.618.628.450,00 euro, codice fiscale e Registro Imprese di Roma n. 00409920584 , partita IVA n. 00885351007, di seguito detta "LOCATRICE", qui rappresentata, in forza della procura autenticata dal notaio Carlotta Dorina Stella Marchetti di Milano , in data 15/02/2017 Rep. n. 3130/2168 , registrata a Agenzia Entrate Milano 2 il 22/02/2017 n. 7933 serie 1, dalla G.R.E. SGR S.P.A., società soggetta alla direzione e coordinamento di Generali Real Estate S.p.A., con sede legale in TRIESTE (TS), VIA MACHIAVELLI, 4, capitale sociale interamente versato di 6.732.889,00 euro, codice fiscale, partita IVA e Registro Imprese di Trieste n. 01106260324, in persona dei sottoscritti rappresentanti ing. MICUCCI PAOLO e ing. CORTE RAPPIS ALESSANDRO muniti dei necessari poteri.

CONDUTTORE

TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE per il Friuli Venezia Giulia, Cod. Fisc.: 80029240324 Sede legale: PIAZZA UNITA' D' ITALIA,7 TRIESTE (TS) - AMMINISTRAZIONE PUBBLICA.

Legalmente rappresentata da:

DI MARTINO ANTONINO, C. F. DMRNNN58B25B275F, nato a Burgio (AG) il 25/02/1958, residente a Cividale del Friuli (UD) in via Luigi Galvani, 10, domiciliato per la circostanza presso il Tribunale Amministrativo Regionale per il Friuli Venezia Giulia, in qualità di Segretario Generale pro tempore, giusta autorizzazione alla stipula del contratto passivo per la locazione dell'immobile di cui trattasi, rilasciato dal Segretario Delegato per i Tribunali Amministrativi Regionali in data 6/11/2018, prot. n. 16380 (**All. 1**).

PREMESSO che: a) l'Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Friuli Venezia Giulia con nota 25/6/2018 prot. n. 5382 (**All. 2**) ha stimato congruo, per la locazione, il canone annuo di €. 113.634,00 (centotredicimilaseicentotrentaquattro/00 che, con l'applicazione della riduzione del 15% (quindici per cento) ai sensi del D.L. n. 95/2012, art. 3, c. 6, si definisce nell'ammontare annuo di €. 96.588,90 (novantaseimilacinquecentottantotto/90).

Tutto ciò premesso, fra le parti, sotto forma di scrittura privata, si conviene e si stipula quanto segue.

La LOCATRICE concede in locazione al CONDUTTORE, che accetta, le porzioni immobiliari descritte al successivo punto A.

Il presente contratto è disciplinato, oltre che dalle norme qui espressamente esposte, anche dalle "clausole contrattuali fisse" allegate (**All. 3**).

A. OGGETTO DELLA LOCAZIONE

Porzioni dell'immobile di TRIESTE (TS) PIAZZA UNITA' D' ITALIA 7, con i seguenti codici identificativi interni:

CODICI IDENTIFICATIVI INTERNI

Immobile Fabbricato Ubicazione Scala Piano Interno Suffisso

8350	11	01	A	02	4
8350	11	01	A	03	6

i cui riferimenti catastali sono indicati al punto H.

B. Uso: ENTE PUBBLICO DPR 633/1972 ART. 6.

C. DECORRENZA, DURATA E SCADENZA

Inizio: 01/08/2018; Scadenza: 31/07/2024; Durata: 6 anni.

D. CANONE

Importo annuo: Euro 96.588,90 (NOVANTASEIMILACINQUECENTOTTANTOTTO/90), risultante dall'applicazione della riduzione del 15% (quindici per cento) sul canone di €. 113.634,00 stimato congruo dall'Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Friuli Venezia Giulia.

Rateazione: TRIMESTRALE; Pagamento: POSTICIPATO

Importo rata: Euro 24.147,22

Data prima applicazione revisione ISTAT: 1/8/2019, ai sensi di legge e salvo deroghe.

E. SPESE ED ONERI

- Oneri accessori

Acconto annuo di competenza del periodo in corso: Euro 16.450,00

Rata (rateazione come da clausole fisse): Euro 4.112,50

(Dettaglio coefficienti secondo tabella in uso presso la locatrice, tabella di cui il Conduttore ha ricevuto copia e dichiara di conoscere.)

- Spese riscaldamento

Acconto annuo di competenza del periodo in corso: Euro 7.250,00

Rata (rateazione come da clausole fisse): Euro 1.812,50

(Dettaglio coefficienti secondo tabella in uso presso la locatrice, tabella di cui il Conduttore ha ricevuto copia e dichiara di conoscere.)

- Spese condizionamento

Acconto annuo di competenza del periodo in corso: Euro 5.450,00

Rata (rateazione come da clausole fisse): Euro 1.362,50

(Dettaglio coefficienti secondo tabella in uso presso la locatrice, tabella di cui il Conduttore ha ricevuto copia e dichiara di conoscere.)

F. DEPOSITO CAUZIONALE

Importo: Euro zero

G. CLAUSOLE AGGIUNTIVE

G.1 - Durata del contratto

G.1.1 - La durata del presente Contratto è pattuita in anni 6 (sei) con possibilità di rinnovo per ulteriori 6 (sei) anni nel caso indicato al successivo punto G.1.2 del presente articolo e salvo diverse altre intese.

G.1.2 - Almeno 12 mesi prima della scadenza del contratto, sarà cura della Locatrice comunicare al Conduttore l'accettazione del rinnovo del contratto alle condizioni di cui all'articolo 1, comma 478 della legge n. 266 del 23 dicembre 2005, ossia con la riduzione del 10 (dieci) per cento del canone annuo, fatte salve successive disposizioni di legge. In caso di accettazione, il presente contratto s'intenderà rinnovato per ulteriori 6 (sei) anni, previa acquisizione delle eventuali autorizzazioni se ed in quanto previste dalla legge.

G.2. - Spese del contratto

G.2.1 - L'onere della registrazione, come pure le spese del presente contratto sono a totale carico della Locatrice, ai sensi del combinato disposto dell'art. 16 bis del R.D. n. 2440/1923 integrato dall'art. 1 della legge 27.12.1975 e dall'art. 57, comma 7, del D.P.R. n. 131 del 26.04.1986.

G.2.2 - Si precisa che avendo il presente contratto di locazione per oggetto un immobile che, ai sensi della vigente normativa, è considerato strumentale per natura, i corrispettivi dovuti dal Conduttore per canoni e spese, verranno assoggettati ad I.V.A. in virtù dell'opzione fiscale di imponibilità esercitata dalla Locatrice ai sensi dell'art. 10, comma 1, numero 8, del D.P.R. n. 633/1972; il Conduttore sarà tenuto a versare l'imposta, ai sensi di legge, contestualmente alla corresponsione delle singole rate di canone e degli altri corrispettivi.

G.2.3 - Per quanto riguarda la fatturazione la Locatrice dichiara, e il Conduttore ne prende atto, che si avvarrà della facoltà prevista dal Decreto del Ministero delle Finanze in data 30 maggio 1989 pubblicato sulla G.U. n. 129 del 5 giugno 1989.

H. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

RIFERIMENTI CATASTALI

Ufficio tecnico erariale: TRIESTE Comune: TRIESTE

Fabbricato: GN 8350 11 Partita:

----- Dati UTE -----

Zona	Sez.	Foglio	Mappale	Subalt.	Data Pres.	Nr.	Prot.	Cat.	Rendita	Cat.
------	------	--------	---------	---------	------------	-----	-------	------	---------	------

1	V	16	1775	56	31/05/2013	TS0048433	A10	10.535,72
1	V	16	1775	66	31/05/2013	TS0044765	A10	7.746,85

Per quanto non espressamente disciplinato, le parti fanno rinvio alle norme del codice civile, alle disposizioni di legge vigenti nel tempo ed alla relativa applicazione, con particolare riferimento alle locazioni passive della pubblica amministrazione. Il presente contratto è subordinato al controllo preventivo di legittimità della Corte dei Conti e al favorevole visto.

Letto, confermato e sottoscritto.

LA LOCATRICE

IL CONDUTTORE

Si dichiara di aver preso esatta visione delle clausole e condizioni di cui sopra nonché delle "clausole contrattuali fisse" richiamate ed allegate al presente contratto ed in particolare delle condizioni di cui ai punti B. Uso; C. Decorrenza, durata e scadenza; D. Canone; E. Spese ed oneri; F. Deposito Cauzionale; G. Clausole aggiuntive; H. Identificazione catastale; nonché dei seguenti articoli delle clausole contrattuali fisse (All. 3): 1) Oneri accessori, Spese di Riscaldamento, Raffrescamento, Condizionamento; 2) Ripartizione spese ed oneri; 3) Pagamento, 4) revisione del canone; 5) Recesso anticipato, 6) Sublocazione - Comodato - Cessione; 7) Uso dei locali - Manutenzioni - Riparazioni, 8) Consegnare e riconsegna dei locali; 9) Migliorie, Addizioni, Innovazioni; 10) Obblighi della proprietà - locatrice. Interventi e adeguamenti; 11) Visita, Riparazioni; 12) Responsabilità del Conduttore; 13) Divieto di apportare modifiche e mutamenti d'uso; 15) Inadempienza; 16) Opzione Fiscale; 17) Modifiche al contratto. Dette clausole sono state rilette ed espressamente approvate dalla PROPRIETA' - LOCATRICE e dal CONDUTTORE ad ogni conseguente effetto ed in particolare ai sensi e per gli effetti degli art. 1341 e 1342 del C.C. come pure degli articoli 1173 e seguenti del C.C. relativi alle obbligazioni.

LA LOCATRICE

IL CONDUTTORE

Allegato 3

CLAUSOLE CONTRATTUALI FISSE

Art. 1 – ONERI ACCESSORI – SPESE DI RISCALDAMENTO – RAFFRESCAMENTO – CONDIZIONAMENTO

Sono interamente a carico del Conduttore, per le quote di competenza, le spese relative alla fornitura, gestione ed ordinaria manutenzione di tutti i servizi e parti comuni dell’immobile ove le porzioni immobiliari oggetto del presente contratto si trovano ubicate. Così, in via meramente esemplificativa, quelle per il servizio di pulizia e disinfezione e/o derattizzazione delle parti comuni, per il servizio di vigilanza, per il servizio di portierato, per il funzionamento dell’ascensore, per la fornitura dell’acqua calda e/o fredda, dell’energia elettrica , del gas, per lo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, per la manutenzione dell’antenna televisiva centralizzata, per l’asporto delle immondizie dai luoghi di raccolta, per sgombero neve, per la manutenzione delle superfici a verde, di citofoni o videocitofoni, di apriporta e di quant’altro ancorché non espressamente menzionato. Sono inoltre interamente a carico del Conduttore, per le quote di competenza, le spese sostenute dalla Locatrice per i servizi, ove esistenti, di riscaldamento/raffrescamento/condizionamento.

Il Conduttore è tenuto a corrispondere, a titolo di acconto, alla Locatrice, per le spese che quest’ultima sosterrà per tali servizi, una somma minima pari a quella risultante dal consuntivo precedente, con facoltà della Locatrice di richiedere, a titolo di acconto, un maggior importo in funzione di eventuali variazioni intervenute nel costo dei servizi, salvo conguaglio che dovrà essere versato entro 60 giorni dalla richiesta della Locatrice.

Per il periodo intercorrente dalla data di decorrenza del presente contratto di locazione e quella di elaborazione dei primi consuntivi spese e relative ripartizioni per oneri accessori, riscaldamento e – ove presenti – raffrescamento o condizionamento, l’acconto annuo di competenza è quello indicato al punto E) del presente contratto di locazione.

Il Conduttore si impegna inoltre sin d’ora al rimborso degli eventuali oneri, ancorché qui non specificatamente indicati, per i quali la normativa presente e futura dovesse prevedere la possibilità per la Locatrice di ottenere il rimborso totale o parziale dal Conduttore.

Il Conduttore si impegna a stipulare con gli enti interessati per i contratti di fornitura di luce, asportazione dei rifiuti solidi ed a pagare direttamente agli stessi enti le relative periodiche bollette per i servizi goduti.

Art. 2 – RIPARTIZIONE SPESE ED ONERI

Le quote di competenza relative alle spese di cui al precedente articolo 1 sono quelle in uso presso la Locatrice di cui il Conduttore ha ricevuto copia e dichiara di approvare ed espressamente accettare.

La Locatrice, qualora ne dovesse emergere l’esigenza, si riserva il diritto di adeguare le quote di ripartizione delle suddette spese, dandone tempestiva e motivata comunicazione al Conduttore. Le nuove quote così determinate, saranno applicate a decorrere dall’esercizio successivo a quello della comunicazione dell’intervenuta variazione.

Art. 3 - PAGAMENTO

Il Conduttore si impegna ad effettuare il pagamento dei canoni, nonché degli importi dovuti per i servizi previsti al precedente articolo 1 - ONERI ACCESSORI- SPESE DI RISCALDAMENTO - RAFFRESCAMENTO - CONDIZIONAMENTO del presente contratto, ivi compresi gli eventuali conguagli, in via posticipata, entro l’ultimo giorno del mese successivo al trimestre di competenza, a mezzo bonifico bancario, utilizzando il codice IBAN inserito nella fattura elettronica e nella dichiarazione di tracciabilità dei flussi finanziari. Il mancato o ritardato pagamento totale o parziale del canone o delle altre spese sopradette, trascorsi 40 giorni dalle convenute scadenze e salvo validi motivi, darà diritto alla Locatrice di chiedere la risoluzione del contratto, come per legge, oltre al risarcimento degli eventuali danni. In caso di ritardato pagamento del canone e di quant’altro dovuto il Conduttore, dalla data di scadenza, salvo validi motivi, sarà tenuto, anche senza l’intimazione di cui all’art. 1219 Codice Civile, a corrispondere gli interessi legali nella misura tempo per tempo vigente, cui saranno aggiunte le eventuali altre spese sostenute dalla Locatrice, opportunamente documentate.

Trattandosi di rateazione trimestrale e con riferimento al canone di locazione le Parti convengono che le rate sono da intendere uguali e posticipate scadenti, ai fini del pagamento, il 30 aprile, il 31 luglio, il 31 ottobre di ciascuna annualità e il 31 gennaio dell'anno successivo.

Con riferimento agli importi dovuti per i servizi le Parti convengono che le rate di cui al punto E sono corrisposte in acconto e sono da intendere uguali e posticipate scadenti, ai fini del pagamento, il 30 aprile, il 31 luglio, il 31 ottobre di ciascuna annualità e il 31 gennaio dell'anno successivo. Le rate da corrispondere in acconto saranno pari al 75% dell'importo indicato contrattualmente, mentre il conguaglio verrà corrisposto allorquando si avrà certezza dell'effettivo onere a carico del Conduttore, ovvero del credito o del debito.

Nell'eventualità che l'inizio del contratto non coincida con l'inizio del trimestre solare resta inteso che la prima rata di canone sarà pari a tanti dodicesimi del canone annuo quanti sono i mesi che mancano all'inizio del primo trimestre solare successivo e che l'ultima rata del canone sarà pari a tanti dodicesimi del canone annuo quanti saranno i mesi intercorrenti tra la data di scadenza dell'ultimo trimestre solare pieno e la data di scadenza del contratto.

Il pagamento deve risultare dalla quietanza rilasciata dalla Locatrice, tramite un suo rappresentante.

Art. 4 – REVISIONE DEL CANONE

Salvo disapplicazioni o diverse disposizioni di legge, il canone di locazione dall'inizio del secondo anno di locazione, su richiesta della Locatrice, ai sensi dell'articolo 32 della L. 27/07/1978 n. 392, sarà aggiornato annualmente sulla base della variazione in aumento, accertata dall'ISTAT dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Ai fini della determinazione della revisione si procederà a raffrontare l'indice del mese immediatamente antecedente a quello di inizio del periodo il cui canone deve essere sottoposto a revisione, con l'indice del mese immediatamente antecedente all'inizio della precedente annualità.

Poiché al momento della revisione potranno non essere ancora note le variazioni del canone dovute per effetto della clausola di aggiornamento sopra prevista, la Locatrice si riserva fin d'ora di richiedere gli eventuali conguagli in epoca successiva.

Art. 5 – RECESSO ANTICIPATO

Il Conduttore potrà recedere dal contratto, con preavviso di almeno 3 mesi da comunicarsi mediante lettera raccomandata. In tale eventualità peraltro il Conduttore avrà l'obbligo di corrispondere il canone dovuto per l'intero periodo di preavviso. Per il conduttore è possibile recedere anticipatamente, nei seguenti casi:

- a) per "gravi motivi" ai sensi dell'articolo 27, ultimo comma della L. n. 392/1978, che rendano oltremodo gravosa la persistenza del rapporto locativo;
- b) per trasferimento in altro immobile facente parte del demanio o del patrimonio dello Stato, o di altri Enti Pubblici Territoriali o Previdenziali, o di altri soggetti pubblici;
- c) in caso di riforma nell'ordinamento giuridico che comporti la soppressione o riorganizzazione del Conduttore.

Art. 6 – SUBLOCAZIONE – COMODATO – CESSIONE

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 36 della Legge 392/78 in materia di locazione e sublocazione d'azienda, è fatto espresso divieto al Conduttore di sublocare, in tutto o in parte, la cosa locata e di cedere in qualsiasi forma ad altri il suo contratto, nonché a consentire, a qualsivoglia titolo, l'utilizzo di quanto oggetto del presente contratto. L'inosservanza del presente patto determina inadempimento contrattuale e consente alla Locatrice di chiedere la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1453 Codice Civile.

Art. 7 – USO DEI LOCALI – MANUTENZIONI – RIPARAZIONI

Il Conduttore si obbliga ad usare la cosa locata da buon padre di famiglia e senza recare molestia agli altri conduttori ed ai vicini in genere. Egli è obbligato a mantenere l'ente locato in perfetto stato di conservazione ai sensi degli articoli 1576 e 1609 del codice civile. Non provvedendovi il Conduttore, la Locatrice avrà la facoltà di fare eseguire le riparazioni a spese del Conduttore stesso.

Il Conduttore, nell'uso dei locali e dei servizi comuni dovrà osservare ogni prescrizione di legge e/o dei regolamenti delle competenti autorità, tenendo ad esclusivo suo carico qualunque multa o altra conseguenza derivante dall'inadempienza di tale suo obbligo. Dovrà altresì osservare le disposizioni contenute nel "Regolamento per gli inquilini" adottato dalla Locatrice, del quale ha avuto conoscenza e che trovasi a disposizione degli inquilini stessi nell'ingresso dello stabile.

In particolare si impegna a non installare antenne radiotelevisive di qualunque tipo o genere. Inoltre si impegna a non tenere per nessun motivo depositi di materiale infiammabile od esplosivo ed a non destinare uno o più locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità o al decoro dell'edificio.

Il credito delle pigioni e dei fitti degli immobili ha privilegio sulle cose che servono a fornire l'immobile locato, a norma dell'art. 2764 Codice Civile.

Il Conduttore dichiara, ai fini di quanto previsto negli artt.34 e 35 e seguenti della Legge 392/78, che i locali destinati ad uffici e magazzini non saranno utilizzati per attività che comportino contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori.

Art. 8 – CONSEGNA E RICONSEGNA DEI LOCALI

Il Conduttore con il ritiro delle chiavi e con la sottoscrizione del verbale prende consegna, ad ogni effetto di legge, dei locali oggetto del presente contratto. Il Conduttore dichiara di aver visitato i locali suddetti e di averli trovati in buono stato locativo in particolare per quanto riguarda gli impianti idrici, igienici, di riscaldamento, di condizionamento, gli infissi e serramenti. Il Conduttore dichiara altresì di essere perfettamente a conoscenza dello stato di fatto e di diritto in cui detti locali si trovano, di trovarli adatti all'uso convenuto nel presente contratto e di esonerare la Locatrice da ogni e qualsiasi obbligo ad effettuare adattamenti di sorta, salvo quelli necessari e quelli elencati nel successivo articolo 10.

Resta espressamente convenuto che tutti gli interventi sugli impianti ed in generale sull'immobile che il Conduttore effettuerà - previo benestare della Locatrice - ai sensi del presente contratto non potranno essere intesi come miglioria o addizione ai sensi degli artt. 1592 e 1593 Codice Civile, in quanto di tali oneri, a carico del Conduttore, le parti ne hanno espressamente tenuto in debito conto in sede di determinazione del canone di locazione. Inoltre per i medesimi motivi, il costo o il valore dei lavori eseguiti non potrà essere dedotto a titolo di compensazione totale o parziale di danni arrecati all'immobile condotto in locazione, né imputato a canone o rimborso per oneri accessori, spese o quant'altro connesso con la locazione. Alla data di cessazione del contratto il Conduttore consegnerà puntualmente alla Locatrice i locali in buono stato locativo sotto pena di risarcimento dei danni.

Art. 9 – MIGLIORIE – ADDIZIONI – INNOVAZIONI

E' vietato al Conduttore di fare addizioni e di apportare qualsiasi innovazione o modifica nei locali senza il consenso scritto della Locatrice. In ogni caso tutti i miglioramenti o mutamenti, fissi od infissi, compresi gli impianti elettrici, di riscaldamento ecc. – anche se autorizzati – rimarranno per patto espresso acquisiti definitivamente a titolo gratuito dalla Locatrice, senza che perciò il Conduttore possa pretendere rimborso od indennizzo qualsiasi, né possa levarli di posto. Resta però riservato alla Locatrice il diritto di chiedere che i locali siano rimessi nel pristino stato a spese del Conduttore.

Art. 10 - OBBLIGHI DELLA PROPRIETÀ – LOCATRICE. INTERVENTI E ADEGUAMENTI

La Proprietà - Locatrice dichiara che i locali oggetto del presente contratto necessitano di lavori essenziali e si obbliga ad eseguire, puntualmente ed a proprie spese, senza alcun onere per il Tribunale Amministrativo Regionale, quanto di seguito elencato:

1. interventi indispensabili per il rilascio del Certificato Prevenzione Incendi dedicato agli spazi utilizzati ad uso archivio del Tribunale, previa verifica documentata di un tecnico specializzato;
2. sostituzione della moquette con pavimentazione realizzata con semilavorati o semilavorati resilienti;
3. sostituzione dei corpi illuminanti, nel rispetto della normativa in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro;
4. interventi necessari per ottenere la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
5. verifiche tecniche e normative, relativamente agli spazi locati, per il superamento delle barriere architettoniche e correlati interventi, sempreché tali interventi siano compatibili con eventuali vincoli storico-artistici della soprintendenza o vincoli normativi.

La Proprietà – Locatrice dichiara che sono in corso attività di allineamento urbanistico conseguenti agli ultimi interventi di adeguamento prevenzione incendi e s'impegna, ai sensi di legge e se prescritto, ad eseguire il cambio di destinazione d'uso da "uso ufficio" a "ufficio pubblico".

Art. 11 – VISITA – RIPARAZIONI

La Locatrice si riserva il diritto di far visitare dai propri incaricati i locali oggetto della locazione e di eseguire, sia all'esterno sia all'interno, tutte le riparazioni e le opere necessarie a giudizio insindacabile di essa Locatrice. Nei casi di eccezionale urgenza la Locatrice è fin da ora espressamente autorizzata ad accedere nei locali, anche in assenza del Conduttore, per provvedere alle opere ed interventi necessari. Allo scopo di evitare lo scasso della porta di ingresso, il Conduttore si obbliga ad indicare il nominativo di una persona di sua fiducia domiciliata nella stessa città presso la quale, in caso di sua assenza, sono depositate le chiavi di accesso all'unità.

Qualora la Locatrice dovesse porre in vendita l'unità immobiliare locata, il Conduttore dovrà permettere la visita dell'unità stessa almeno due volte alla settimana per almeno due ore al giorno, esclusi i giorni festivi.

Art. 12 – RESPONSABILITÀ DEL CONDUTTORE

Fatto salvo quanto previsto dal precedente art. 8 del presente contratto, è fatto obbligo al Conduttore di segnalare tempestivamente alla Locatrice tutte quelle situazioni che dovessero verificarsi all'interno dell'unità locata, suscettibili di provocare danni in assenza di interventi di competenza della Locatrice.

Il Conduttore è costituito custode della cosa locata e ne è responsabile ai sensi del codice civile e della L. 27/07/1978 n. 392.

Art. 13 – DIVIETO AL CONDUTTORE DI APPORTARE MODIFICHE E MUTAMENTI D'USO

Il Conduttore riconosce che l'unità immobiliare oggetto del presente contratto di locazione trova esatta rappresentazione nelle planimetrie di cui dichiara di aver preso visione, ed espressamente si impegna a non apportare modifiche di sorta all'unità immobiliare di cui trattasi e di non mutare – di fatto o di diritto – la destinazione d'uso prevista al punto A del contratto di locazione (quand'anche la nuova destinazione d'uso sia compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti) ove a ciò non espressamente autorizzato in forma scritta dalla Locatrice. Qualsiasi, anche parziale, mutamento di destinazione è tassativamente vietato, con diritto della Locatrice di risolvere il contratto ipso iure ai sensi dell'art. 1456 Codice Civile, in qualsiasi momento sia stato rilevato tale mutamento.

Art. 14 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il conduttore dichiara di avere ricevuto le informazioni e la documentazione concernente le caratteristiche riportate nell'attestato di prestazione energetica datato 21/6/2013, valido fino 21/6/2023, reso in corso di presentazione dell'offerta da parte della Locatrice.

Art. 15 – INADEMPIENZA

CONDUTTORE

Le clausole di cui agli artt. 3) PAGAMENTO, 6) SUBLOCAZIONE – COMODATO – CESSIONE, 7) USO DEI LOCALI – MANUTENZIONI – RIPARAZIONI, 8) CONSEGNA E RICONSEGNA DEI LOCALI – DECRETO LGS. 19.9.94 n. 626, 9) MIGLIORIE – ADDIZIONI – INNOVAZIONI, 11) VISITA – RIPARAZIONI, 13) DIVIETO DI APPORTARE MODIFICHE E MUTAMENTI D’USO, del presente contratto hanno carattere essenziale sì che, per patto espresso, la violazione anche di una sola delle clausole suddette dà diritto alla risoluzione del contratto ai sensi dell’art. 1456 Codice Civile. Anche l’infrazione alle norme del Regolamento, se contestata almeno due volte al Conduttore mediante lettera raccomandata, darà alla Locatrice il diritto di chiedere la risoluzione del contratto con tutte le conseguenze di legge.

LOCATRICE

L’inadempienza delle obbligazioni di cui all’art. 10) OBBLIGHI DELLA PROPRIETA’- LOCATRICE INTERVENTI E ADEGUAMENTI del presente contratto dà luogo alle correlate responsabilità, con diritto del Conduttore al risarcimento del danno eventuale.

Art. 16 – OPZIONE FISCALE

Ai sensi dell’art. 10, comma 1, numero 8) del D.P.R. n. 633/1972, la Locatrice opta per l’assoggettamento ad I.V.A. della locazione contemplata nel presente atto.

Art. 17 – MODIFICHE AL CONTRATTO

Tutte le modifiche al presente contratto dovranno rivestire la forma scritta a pena di nullità. Ciò vale anche per la modifica della presente clausola.

TRIESTE, 16/11/2018

LA LOCATRICE

IL CONDUTTORE



**Segretariato Generale
della Giustizia Amministrativa
Il Segretario Delegato per i Tribunali
Amministrativi Regionali**

**PROTOCOLLO in Ingresso,
N.1823, data: 07/11/2018**

Al Tribunale amministrativo
Regionale per il Friuli
Venezia Giulia

TRIESTE

OGGETTO: Bozza contratto di locazione immobile di piazza Unità d'Italia, n.
7. Nota del 18/10/2018, prot. n. 1719.

Con la nota in oggetto indicata codesto Tribunale, nel trasmettere la bozza definitiva del contratto di locazione da sottoscrivere con la Generali Italia S.p.A., secondo un testo concordato con detta società, "coerentemente" con le osservazioni formulate da questo Segretario delegato, chiede il nulla osta alla stipula.

Si deve, invece, rilevare che la bozza in esame presenta una nuova formulazione, diversa dalla bozza interlocutoria trasmessa a mezzo mail in data 5/10/2018, e, peraltro, priva di alcune modifiche già indicate, in accordo con la scrivente, dal responsabile dell'UGBTEP (mail 13/09/2018, in esito alla prima bozza del 6/8/2018).

Dall'esame del testo in parola emerge, in particolare, che è stato cassato il punto 1.3 della lettera G) che codesto Tribunale avrebbe potuto meglio disciplinare affinché (alla prima scadenza) il rinnovo contrattuale potesse avvenire, producendo automaticamente la riduzione del 10% del canone, anche in caso di inerzia o di assenza dell'accettazione da parte della locatrice.

Si rileva altresì che, nella bozza da ultimo trasmessa, la prima revisione ISTAT (pag. 2 lettera D) è applicata già dall'1/1/2019 anziché dall'1/8/2019, e, dunque, non in coerenza con la decorrenza del contratto (1/08/2018) e con l'art. 32 della legge 27/07/1978, n. 392.

Peraltro, tenuto conto che la responsabilità delle procedure negoziali è in capo al dirigente di codesta Struttura, si autorizza, comunque, la spesa annua di euro 96.588,90 + IVA per canone di locazione, oltre agli oneri contrattualmente previsti in complessivi euro 29.150,00 l'anno, salvo conguagli.

Cons. Donatella SCALA



A G E N Z I A D E L D E M A N I O
Direzione Regionale Friuli Venezia Giulia

Trasmesso via PEC

Udine, 25.06.2018
Prot. n. 5382

A:
 Tribunale Amministrativo
 Regionale per il Friuli Venezia Giulia
 Piazza Unità d'Italia, 7
 34121 Trieste (TS)
tarts-segrprotocolloamm@gc-cert.it

Oggetto: **Art. 2, comma 222 della Legge n. 191/2009. Applicazione del comma 222 quater introdotto dall'art. 24, comma 2 del D.L. 66/2014, convertito nella legge n. 81/2014. Piano di razionalizzazione. Richiesta Parere di congruità sulla proposta formulata dalla Soc. G.R.E. SGR SPA - Generali Real Estate Spa-Soc. di Gestione del risparmio per l'immobile sito in Piazza Unità d'Italia, 7.**

In relazione all'oggetto si riscontra la nota prot. n. 403 del 20.02.2018 nella parte relativa alla richiesta del parere di congruità in ordine alla proposta formulata dalla proprietà per il canone di locazione dell'immobile sito in Piazza Unità d'Italia n. 7, già attualmente in uso da parte di codesto Tribunale Amministrativo.

Visto il canone proposto dalla Soc. G.R.E. SGR SPA - Generali Real Estate Spa - Società di Gestione del risparmio, pari ad € 117.072,00 (centodiciassettemilasettantadue/00), si comunica che lo stesso non risulta congruo rispetto al canone stimato da questa Agenzia che, viceversa, per la locazione di che trattasi ha stimato come **congruo un canone di € 113.634,00 (centotredicimilaseicentotrentaquattro/annui)**.

Posto quanto sopra, qualora si addivenga alla stipula del contratto di locazione passiva al canone congruito dalla scrivente - che, ai sensi del D.L. n. 95/2012 art. 3, comma 6, dovrà essere ridotto del 15% - si invita a trasmettere copia dello stesso con gli estremi di avvenuta registrazione e ad effettuare l'aggiornamento del Portale PA_Ratio con i dati relativi al nuovo titolo.

Cordiali saluti

Il Responsabile della Direzione Regionale
Fabio Pisa

G.P.
 Responsabile dell'istruttoria
 Giovanna Pangia
 Tel. 0432/586465
 Addetto all'istruttoria
 Micoli Serena
 Tel. 0432/586444
 Email: Serena.Micoli@agenziademanio.it



AGENZIA DELLE ENTRATE - SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.RLI12)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di TRIESTE
Codice Identificativo del contratto TIP18T009435000AA

In data 07/12/2018 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha acquisito con protocollo 18120713010512315 - 000001 la richiesta di registrazione telematica del contratto di locazione presentata da 00409920584 e trasmessa da

GENERALI REAL ESTATE SGR S.P.A.

Il contratto e' stato registrato il 07/12/2018 al n. 009435-serie 3T e codice identificativo TIP18T009435000AA.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)

Identificativo assegnato dal richiedente : IN8350500031
Durata dal 01/08/2018 al 31/07/2024 Data di stipula 28/11/2018
Importo del canone 96.588,90 n.pagine 11 n.copie 2
Tipologia: Locazione immobile strumentale (S2)
E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

—N.—CODICE FISCALE—RUOLO—N.—CODICE FISCALE—RUOLO
001_00409920584 A 001_80029240324 B
(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE (importi in euro)

Tipo di pagamento: prima annualita'
Imposta di registro 966,00 Imposta di bollo 96,00
Sanzioni registro 128,77 Sanzioni bollo 0,00
Interessi 0,79

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)

-N.progr. 001 Categoria cat. A10 Rendita cat.	7746,85
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO	
Ubicato nel comune di TRIESTE	Prov. TS
PIAZZA UNITA' D' ITALIA 7	
-N.progr. 002 Categoria cat. A10 Rendita cat.	10535,72
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO	
Ubicato nel comune di TRIESTE	Prov. TS
PIAZZA UNITA' D' ITALIA 7	

Li, 07/12/2018